

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

I Trimestre 2015

Roma – 15 Maggio 2015

I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 30 marzo 2015 e il 27 aprile 2015. Vi hanno partecipato 1.384 agenzie immobiliari.

Le informazioni fornite riguardano l'attività di compravendita, quella di locazione e i relativi prezzi per il trimestre di riferimento – gennaio-marzo 2015 – e in prospettiva.

Nel primo trimestre del 2015 si è ridotta la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi che, tuttavia, resta predominante e il numero di potenziali acquirenti continua a crescere, nonostante il persistere di un significativo divario tra i prezzi di offerta e di domanda. Inoltre, il saldo sulle attese degli operatori relative alle prospettive a breve termine del proprio mercato è tornato su valori positivi per la prima volta da circa quattro anni, risentendo del ridimensionamento delle attese di calo dei prezzi. Infine, in un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è più positivo: circa metà degli operatori segnalano attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale.

Prezzi delle abitazioni

Nel I trimestre del 2015 si è ridotta la quota di operatori che riportano una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita (59,3%, da 67,6% della rilevazione di gennaio), a fronte di una maggiore incidenza dei giudizi di stabilità (39,4%, da 31,6%). Tale andamento, comune a tutte le aree geografiche, è più accentuato nelle aree metropolitane, dove il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione si è portato a -56,4% da -67,1% della precedente rilevazione rispetto alle aree non metropolitane (a -58,6%, da -66,7%).

Compravendite

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel I trimestre 2015 è rimasta intorno al livello dei tre mesi precedenti (al 69,6%), superiore a quello dello stesso periodo del 2014 (64%). È proseguito il miglioramento dei giudizi relativi alle condizioni della domanda: il saldo tra le quote di agenti che riportano un aumento e quelle che riportano una diminuzione dei potenziali acquirenti è divenuto positivo per 5,5 punti percentuali, da -16,2 punti percentuali della precedente rilevazione. Il sondaggio ha rilevato per la prima volta la diffusione dei contratti di affitto con riscatto (rent to buy), che è stata segnalata dal 4,4% degli operatori nazionali, con una incidenza lievemente più accentuata nel Nord-Ovest (5,5%).

Incarichi a vendere

Il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è appena aumentato (a 21,1 punti percentuali, da 20,1 in gennaio), plausibilmente riflettendo il rialzo di quello relativo all'afflusso di nuovi mandati (a 17,9 punti percentuali da 15,5). Secondo il giudizio degli operatori, la principale causa di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi di domanda e di offerta. È tornata a crescere l'incidenza di operatori che segnalano proposte di acquisto a prezzi ritenuti bassi per il venditore (al 58,2%, dal 53% della precedente rilevazione), mentre è scesa la quota di coloro che registrano la percezione di prezzi di acquisto troppo alti da parte dei potenziali acquirenti (al 58,5%, dal 60,4%). È proseguita la diminuzione dell'incidenza di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (30,9%, da 35,7%).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso al 15% (dal 16,1% in gennaio). Il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile è lievemente cresciuto (a 9,8 mesi, da 9,5).

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario ha segnato una netta variazione al rialzo, portandosi al 65,2% (dal 60,7% in gennaio); anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato (al 64,2%, dal 61,1%).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel I trimestre del 2015 è lievemente diminuita, all'80% (dall'81,1% della precedente rilevazione). Nel contempo si è ridotta l'incidenza di coloro che hanno segnalato una riduzione dei canoni di locazione (al 44,8%, dal 53,2% dell'indagine di gennaio), a fronte dell'aumento della quota di giudizi di stabilità (al 52,1%, dal 44,3%).

È nuovamente cresciuta l'incidenza delle agenzie che si aspettano una stabilità dei canoni nel trimestre in corso (al 75,2%, dal 66,2% nella precedente rilevazione), mentre il 22% ne prospetta una diminuzione (dal 31,5%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 6,8%, dal 7,5% di gennaio. Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di

diminuzione relativo ai nuovi incarichi a locare si è portato a -7,1 punti percentuali (da -4,5 della precedente rilevazione), a fronte di un aumento dell'incidenza dei giudizi di stabilità (al 64,1%, dal 59,3%).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Le attese degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono decisamente migliorate: il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso si è portato su valori positivi (a 9,1 punti percentuali, da -7,4 della precedente rilevazione), per la prima volta dal I trimestre del 2011. Quello relativo alle attese sui nuovi incarichi a vendere è diminuito (a 14,5 punti percentuali, da 16,9). La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso si è ridimensionata al 42% (dal 58,7% della rilevazione di gennaio), a fronte del deciso rialzo dell'incidenza dei giudizi di stabilità (al 56,1% dal 40,4%).

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Il saldo negativo dei giudizi sulle prospettive a breve termine nel mercato nazionale si è notevolmente contratto, a -2,7 punti percentuali, da -23; l'incidenza delle indicazioni di stabilità è aumentata di circa 10 punti percentuali (al 69,9%). In un orizzonte di medio termine (due anni), le attese denotano un marcato ottimismo: l'incidenza delle indicazioni di miglioramento ha segnato, infatti, un nuovo rialzo (al 50,6% dal 44,2% di gennaio), a fronte di un calo di quella relativa alle indicazioni di peggioramento (al 16,2% dal 22,4%).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com